



ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ ПЕРМСКОГО КРАЯ

АППАРАТ ЗАКОНОДАТЕЛЬНОГО СОБРАНИЯ

Управление аналитической и законотворческой деятельности

АНАЛИТИЧЕСКАЯ ЗАПИСКА

К проекту закона Пермского края "О некоторых вопросах
государственной кадастровой оценки в Пермском крае"

26.11.2012

№ 282

Аналитическая записка подготовлена по поручению первого заместителя председателя Законодательного Собрания Пермского края Папкова И.В. от 30.10.2012 № 4374-12/07 на основании проекта закона, направленного губернатором Пермского края Басаргиным В.Ф. с письмом от 25.10.2012 № СЭД-01-29-1096.

Для рассмотрения Законодательным Собранием Пермского края предлагается проект закона «О некоторых вопросах государственной кадастровой оценки в Пермском крае».

Принятие данного законопроекта позволит органам местного самоуправления муниципальных образований Пермского края самостоятельно принимать решения о проведении государственной кадастровой оценки земельных участков в садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан из состава земель сельскохозяйственного назначения.

В соответствии со статьей 24.12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – федеральный закон об оценочной деятельности) государственная кадастровая оценка проводится по решению исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации или, в случаях, установленных **законодательством субъекта РФ**, по решению органа местного самоуправления не реже чем один раз в пять лет с даты, по состоянию на которую была проведена государственная кадастровая оценка.

В 2013 году наступает срок переоценки кадастровой стоимости земель садоводческих, огороднических и дачных объединений вне границ населенных пунктов Пермского края, поскольку действующая кадастровая стоимость данной категории земель утверждена в 2008 году.¹

¹Постановление Правительства Пермского края от 25.06.2008 № 178-п и от 26.08.2009 № 572-п «Об утверждении кадастровой стоимости земельных участков граждан, предоставленных для ведения садоводства, огородничества и дачного строительства из состава земель сельскохозяйственного назначения на территории Пермского края».

Таким образом, **актуальность** принятия законопроекта связана с необходимостью реализации норм федерального закона об оценочной деятельности в части соблюдения периодичности переоценки кадастровой стоимости земель, а также реализации права на принятие решения о проведении переоценки кадастровой стоимости земель и организации данных работ органами местного самоуправления.

По существу вопроса отметим следующее.

1. Федеральным законом об оценочной деятельности возможность проведения оценки кадастровой стоимости органами местного самоуправления изначально была предоставлена, но в субъектах Российской Федерации такой подход массово не применялся.

Только в 2011 году в отдельных субъектах РФ данная норма федерального закона стала использоваться. Например, в Хабаровском крае (закон Хабаровского края от 23.11.11 № 143), Кировской области (закон Кировской области от 03.11.11 № 80-ЗО), в Республике Коми (решение СМО Городского округа «Сыктывкар» от 20.06.2012 № 09/2012-170).

Это было обусловлено тем, что первоначально работы по массовой государственной кадастровой оценке земель на территории Российской Федерации проводились в соответствии с федеральным законодательством² Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости, его территориальными органами, а также находящимися в их ведении предприятиями и организациями.

Финансовые средства на проведение данных работ выделялись из федерального и краевых бюджетов на основании целевых программ.

Такая программа действовала в Пермском крае до 2011 года.³

Федеральным агентством были разработаны методические и нормативно-технические документы по государственной кадастровой оценке земель различных категорий, а также соответствующее программное обеспечение, позволяющее в автоматизированной режиме осуществить расчет кадастровой стоимости.

Все методические рекомендации и методики утверждались Председателем Госкомзема России по согласованию с Минэкономразвития, Минимуществом, Минфином и отраслевыми министерствами в зависимости от категории земель.

² Земельный кодекс Российской Федерации (статьи 65,66), постановление Правительства Российской Федерации от 25.08.1999 № 945 «О государственной кадастровой оценке земель», постановление Правительства Российской Федерации от 08.04.2000 № 316 «Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель».

³ Закон Пермской области от 06.11.2002 № 433-78 «Об областной целевой программе «Создание автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра и государственного учета объектов недвижимости в Пермской области (2003-2011 годы)»

Например, по сельскохозяйственным землям согласование производилось с Минсельхозом России. Приказом Минэкономразвития России от 20.09.2010 № 445 утверждены Методические указания по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения.

К работам по проведению кадастровой оценки земель привлекались лица, имеющие лицензию на осуществление оценочной деятельности.

Работы по осуществлению кадастровой оценки земель в Пермском крае (области) проводились унитарным федеральным государственным предприятием «Пермский кадастровый центр», который в настоящее время является одним из немногих предприятий, осуществляющих как непосредственную оценку земель, так и обучение кадров для этой цели.

Были созданы межведомственные муниципальные комиссии, которые анализировали предварительные результаты кадастровой оценки и согласовывали их с органами местного самоуправления. По итогам согласования материалов государственной кадастровой оценки с межведомственной краевой (областной) комиссией и Федеральным агентством объектов недвижимости органы исполнительной власти края утверждали результаты государственной кадастровой оценки земель.

В Пермском крае в период действия указанной областной целевой программы была проведена кадастровая оценка всех категорий земель, подлежащих налогообложению. По землям, выделенным гражданам для садоводства и огородничества, она была проведена на площади **28,7 тыс. га**, что составляет более 3 % от площади земель выделенной гражданам для сельскохозяйственных целей⁴.

2. Законопроектом предлагается кадастровую оценку (переоценку) земель, предоставленных гражданам и их объединениям для ведения садоводства, огородничества и дачного строительства из состава земель сельскохозяйственного назначения, проводить органам местного самоуправления. Такой подход обусловлен тем, что данные земли находятся в муниципальной собственности, земельный налог и арендная плата по которым полностью поступает в местные бюджеты.

В случае принятия решения по проведению кадастровой оценки органы местного самоуправления будут осуществлять отбор на основе конкурсных процедур и заключать контракты с саморегулируемыми организациями оценщиков.

При определении кадастровой стоимости объектов недвижимости оценщик должен руководствоваться дополнительными требованиями и (или) процедурами к проведению оценки, установленными федеральным

⁴ Региональный доклад о состоянии и использовании земель в Пермском крае по состоянию на 1 января 2010 года.

стандартом оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 22.10.2010 № 508.

В соответствии с указанным федеральным стандартом выбор подходов, методов и моделей для определения кадастровой стоимости осуществляется **оценщиком самостоятельно**.

Результаты оценки будут утверждаться органами местного самоуправления.

На основе вышеизложенного можно сделать вывод о том, что последствия принятия законопроекта будут **неоднозначными**.

С одной стороны, существует необходимость определения порядка проведения оценки (переоценки) кадастровой стоимости земель для соблюдения периодичности переоценки по землям, по которым такой порядок может быть установлен законодательством субъекта РФ. При этом, будет реализовано право органов местного самоуправления самостоятельно принимать решения о проведении переоценки кадастровой стоимости, предоставленное нормами федерального закона.

С другой стороны, отсутствие опыта организации проведения оценочных работ у органов местного самоуправления, свободное рыночное ценообразование при проведении работ не позволяет однозначно оценить результаты и качество проведения кадастровой оценки, которое в том числе будет зависеть от выбранной организации оценщиков и выбранного ими метода оценки.

В качестве **проблемного момента** отметим, что ввиду отсутствия финансово-экономического обоснования не представляется возможным оценить расходы местных бюджетов на проведение кадастровой оценки указанных земель.

Начальник управления,
государственный советник
Пермского края 2 класса

М.Ю.Кужельная